GREINARGERÐ :

Byggingarlýsing :
Um er að ræða breytingar og reyndarteikningar af íbúðahúsnæði við Háteigsveg 44 í Reykjavík.
Húsið er hannað af Guttormi Andrjessyni árið 1948 en hefur tekið ýmsum breytingum í gegnum árin.
Byggingin samanstendur af þriggja hæða íbúðarhúsnæði með einnar hæðar, sambyggðri, bílgeymslu.
Sótt er um að skipta húsnæðinu í tvær íbúðir, breyta fyrirkomulagi stiga á milli fyrstu og annarrar hæðar, saga fyrir nýjum gluggum á norðurhlið hússins, skipta um glugga (í stíl við upprunalegt útlit hússins) ásamt því að sækja um ósamþykkta viðbyggingu sem þegar hefur verið byggð yfir svölum á þriðju hæð hússins. Viðbyggingin, sem hönnuð var af Jóni Kristjánssyni byggingarverkfræðingi (árið 2008), var byggð af fyrrum eigendum hússins þrátt fyrir að teikningar hafi verið ósamþykktar sbr. teiknivef Reykjavíkurborgar.
Viðbyggingin er í slæmu ástandi, því vilja nýir eigendur hússins sækja um samþykki fyrir uppfærðri viðbyggingu þ.e. á sama stað.
Að öðru leyti eru breytingarnar að mestu leyti innanhúsbreytingar.

Ekki er vitað hvenær forstofa, sem er tengd vinnustofu merkt 0102 á 1.hæð, var byggð. Þá er heldur ekk vitað hvenær geymsla, sem er samtengd húsi og bílskúr á 1.hæð, var byggð.
Það skal tekið fram að lofthæð á 1.hæð er að hluta til undir lágmarkshæð og hefur ávallt verið.

Húsið skiptist í einn matshluta sbr. skráningatöflur á teikningu A-103
Rými merkt 0101, 0104, 0107 (bílgeymsla) og 0301 er í eigu íbúðar merkt 0202
Rými merkt 0102 og 0103 er í eigu íbúðar merkt 0201
Önnur rými eru sameign.

Allt efnisval og frágangur verður í samræmi við kröfur byggingareglugerðar 112/2012

Matshlutar og stærðir :

Landnúmer :	103547
Staðgreinir :	0-1-1270004
Birt flatarmál:	493,3 m²
Eign 0201:	179,7 m²
Eign 0202:	288,7 m²
Brúttó rúmmál:	1.411,6 m³
Lóðarstærð :	842 m²
Nýtingarhlutfall:	493,3 / 842 = 0,58

Útveggir :
Allt burðarvirki er staðsteypt og járnbent.
Útveggir eru einangraðir að innan þá spartlaðir og málaðir.

Þak :
Þakvirki er staðsteypt í halla, einangrað að ofan og klætt báruáli sem ysta lag.

Gluggar og hurðir :
Gluggar eru timburgluggar. Þeir gluggar sem verða uppfærðir verða með hefðbundnu, tvöföldu einangrunargleri. Þá verður öryggisgler í gólfsíðum gluggum í samræmi við reglugerð. Björgunarop eru úr herbergjum og stofu í samræmi við byggingareglugerð gr. 9.5.5

Innveggir og loft :
Að innan verða útveggir spartlaðir og málaðir. Milliveggir verða reistir með heðfbundnum álleiðurum og/eða timburlektum. Þá verða þeir klæddir gifsi og spartlaðir og málaðir. Almennt verða gólf flotuð og/eða klædd parketi en klædd flísum á votrýmum og anddyri.

Gólf :
Botnplata, milligólf og svalir eru járnbent og staðsteypt og lögð viðeigandi gólfefnum s.s flísum eða parketi

Stigar og handrið :
Frágangur stiga, handriða og handlista (hæð og lokanir) verði í samræmi við kröfur byggingareglugerðar gr. 6.5.4, 6.5.3 og 6.5.2 , um lokun og lágmarkshæðir.

Hita og lagnakerfi :
Hitakerfi er hefðbundið ofnakerfi. Gólfhitalagnir verða fræstar í gólfplötu á nokkrum stöðum í húsinu.
Gerðar verða ráðstafanir svo að heitt vatn fari ekki að töppunarstað með hærra hitastig en 60°C.
Öll lokuð rými, votrými og eldhús verða loftræst og í samræmi við gr.10.2.5. í byggingareglugerð.
Niðurfall verði í bílgeymslu og votrýmum.
Raflagnakerfi verður hefðbundið.Raflýsing utanhúss verður látlaus, óbein og glýjulaus í samræmi við gr. 10.4.2 í byggingareglugerðar 112/2012.

Bílageymsla og -stæði :
Sambyggð bílgeymsla íbúðarhúsnæðis hýsir einn bíl og verða 4 bílastæði á lóð þ.e. tvö stæði fyrir framan bílgeymslu og tvö stæði við aðalaðkomuhæð.

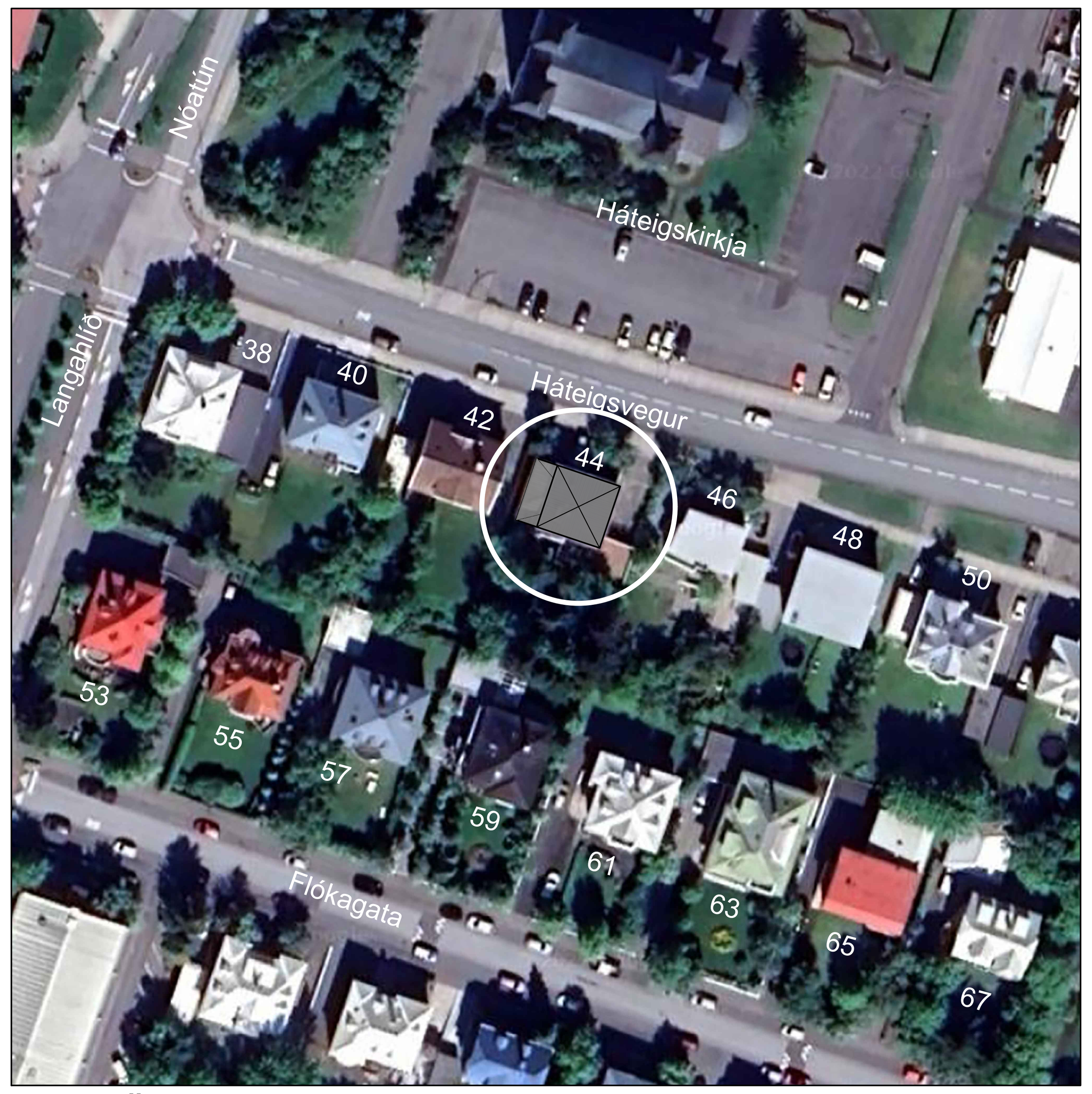
Lóð :
Yfirborð að mestu gróðurbeð og/eða tyrft yfirborð en bílastæði og aðkoma ýmist hellulögð eða malbikuð. Verönd og útisvæði við hús eru hellulögð eða timburpallar. Gróður verður valinn m.t.t. skilmála og staðsetningar svo hann standist skilyrði í hverju tilfelli s.s. á skuggsælum stöðum o.s.frv.
Lóðafrágangur að aðliggjandi lóðum verður leystur í samráði við lóðareigendur.
Sorptunnur eru í lokuðu staðsteyptu skýli í samræmi við kröfur byggingareglugerðar og Reykjavíkurborgar.

Algild hönnun :
Byggingin er upphaflega ekki hönnuð í samræmi við kröfur um algilda hönnun enda engin lyfta í húsinu. Auðvelt er að breyta herbergjum og öðrum íverrýmum til að uppfylla frekari skilyrði þar um t.d. með óverulegum breytingum á innréttingum og léttum innveggjum.

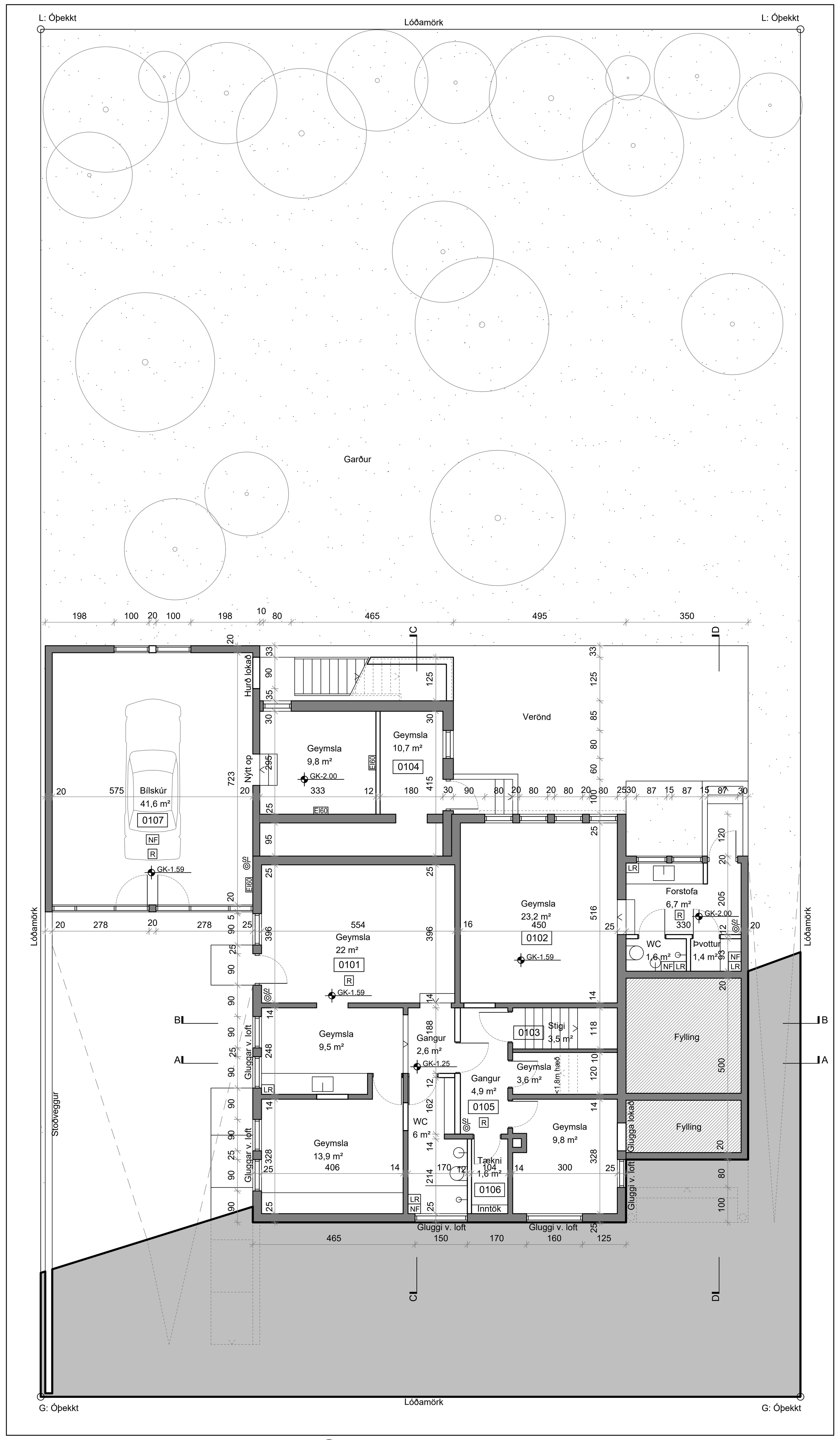
Hljóðvist :
Hljóðvist verður í samræmi við ÍST 45:2016, kafla 6 um íbúðarhúsnæði.
Hljóðvist verður ekki lakari en í flokki C.

Kröfur og gildi :
Byggingin uppfyllir ekki kröfur byggingareglugerðar 112/2012 um eftirfarandi hámarks U-gildi sbr. gr. 13.3.2 enda byggð skv. eldri reglugerðum. Hinsvegar verður viðbygging yfir svölum á vesturhlið hússins endurbyggð og mun uppfylla kröfur byggingareglugerðar:

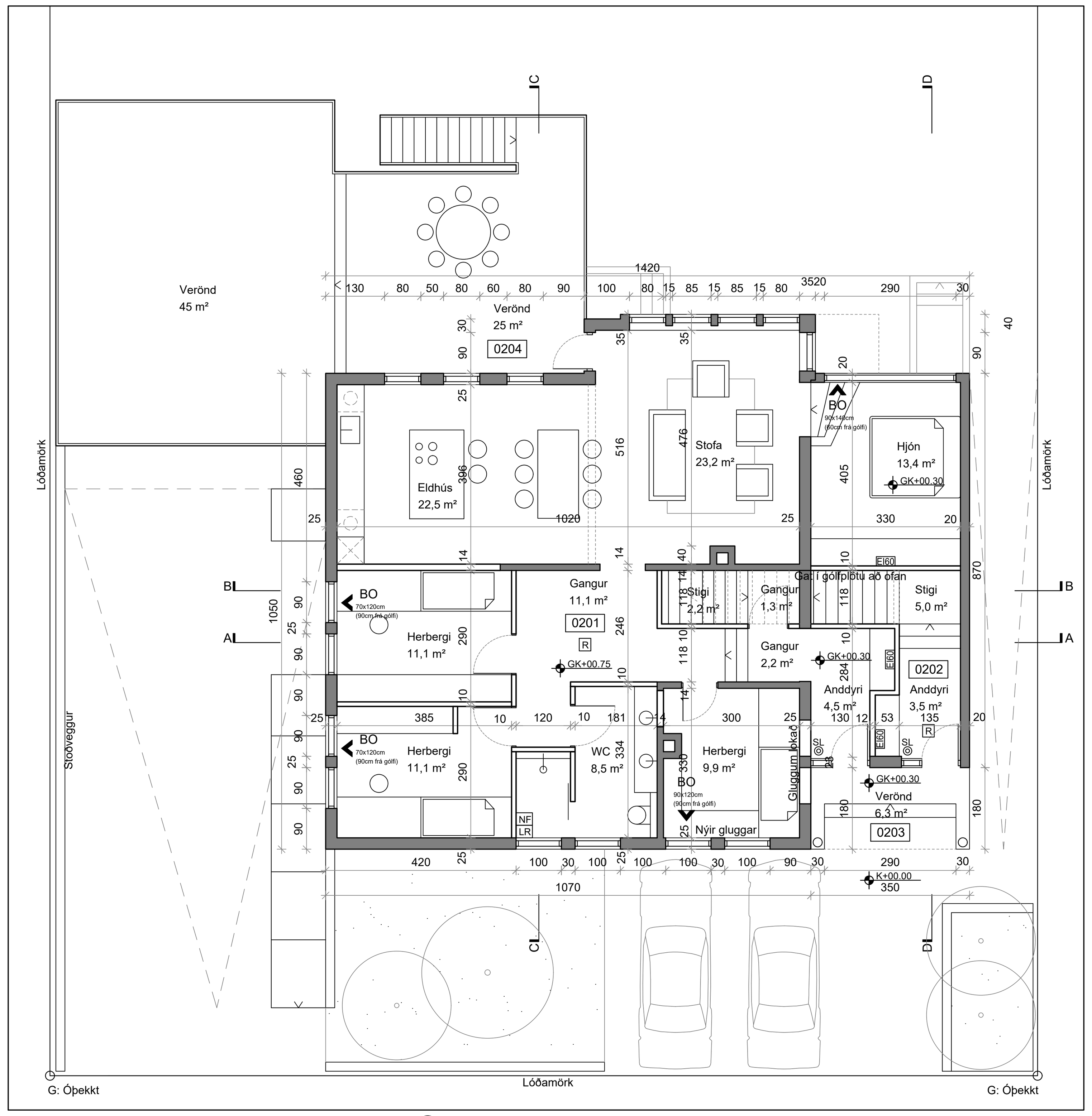
Þak:	0.2 w/m2k
Útveggur:	0.4 w/m2k
Gluggar:	2.0 w/m2k
Gólf á fyllingu:	0.3 w/m2k
Útveggir vegið meðaltal:	0.85 w/m2k



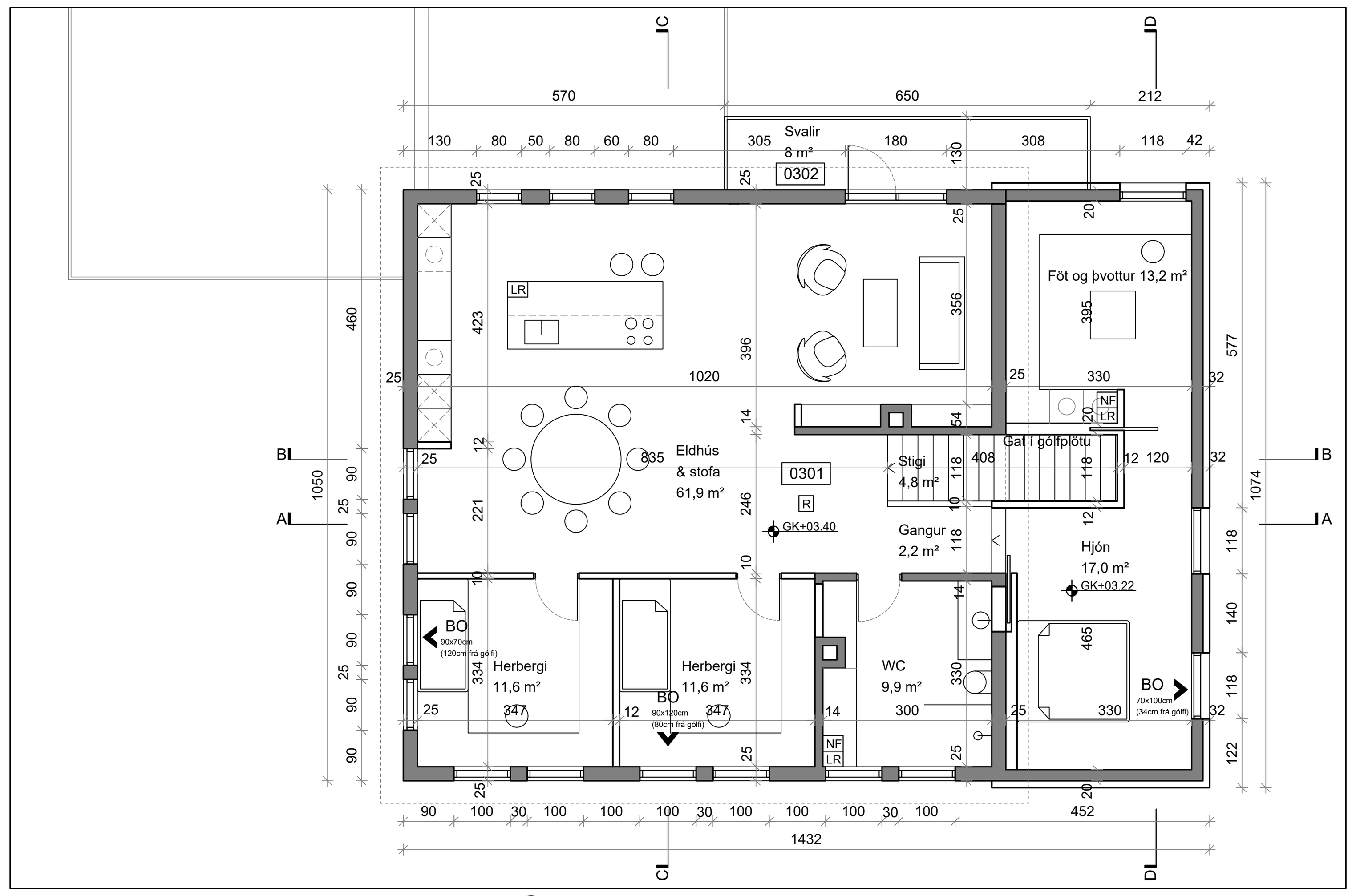
AFSTÖÐUMYND 1:500



GRUNNMYND 1.HÆÐ 1:100



GRUNNMYND 2.HÆÐ 1:100



GRUNNMYND 3.HÆÐ 1:100

SKÝRINGAR
NF = Gólfniðurfall
LR = Loftræsting sbr. grein 10.2.5
0101 = Rýmisnúmer í samræmi við skráningatöflu
GK = Gólfkóti endanlegs gólfyfirborðs
K = Áætlaður kóti endanlegs yfirborðs utanhúss
ÞK = Kóti á frágengnum þakkanti
HL = Rafmagnstengi fyrir hleðslustöð
R = Reykskynjari, einn pr.hverja 80 m²
BO = Björgunarop um glugga sbr. grein 9.5.5
EI60 = Krafa á rými um 60 mín brunamótstöðu
REI90 = Krafa á burðarvirki um 90 mín brunamóttstöðu
SL= Slökkvitæki

C:
B:
A:
BREYTINGAR: DAGS:

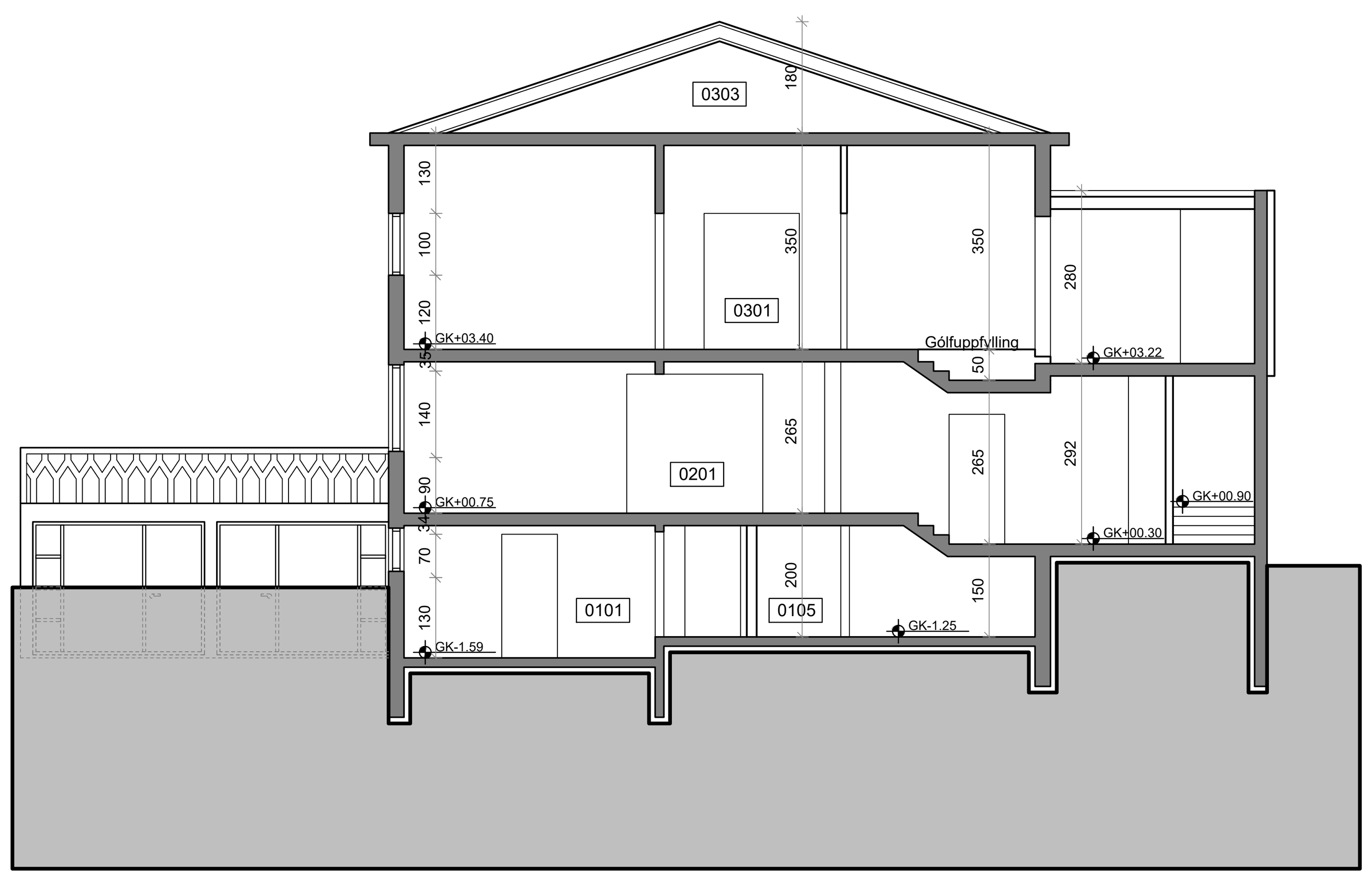
VERKEFNI:
HÁTEIGSVEGUR 44, REYKJAVÍK

TEIKNING:
AÐALUPPDRÁTTUR
AFSTÖÐUMYND & GRUNNMYNDIR

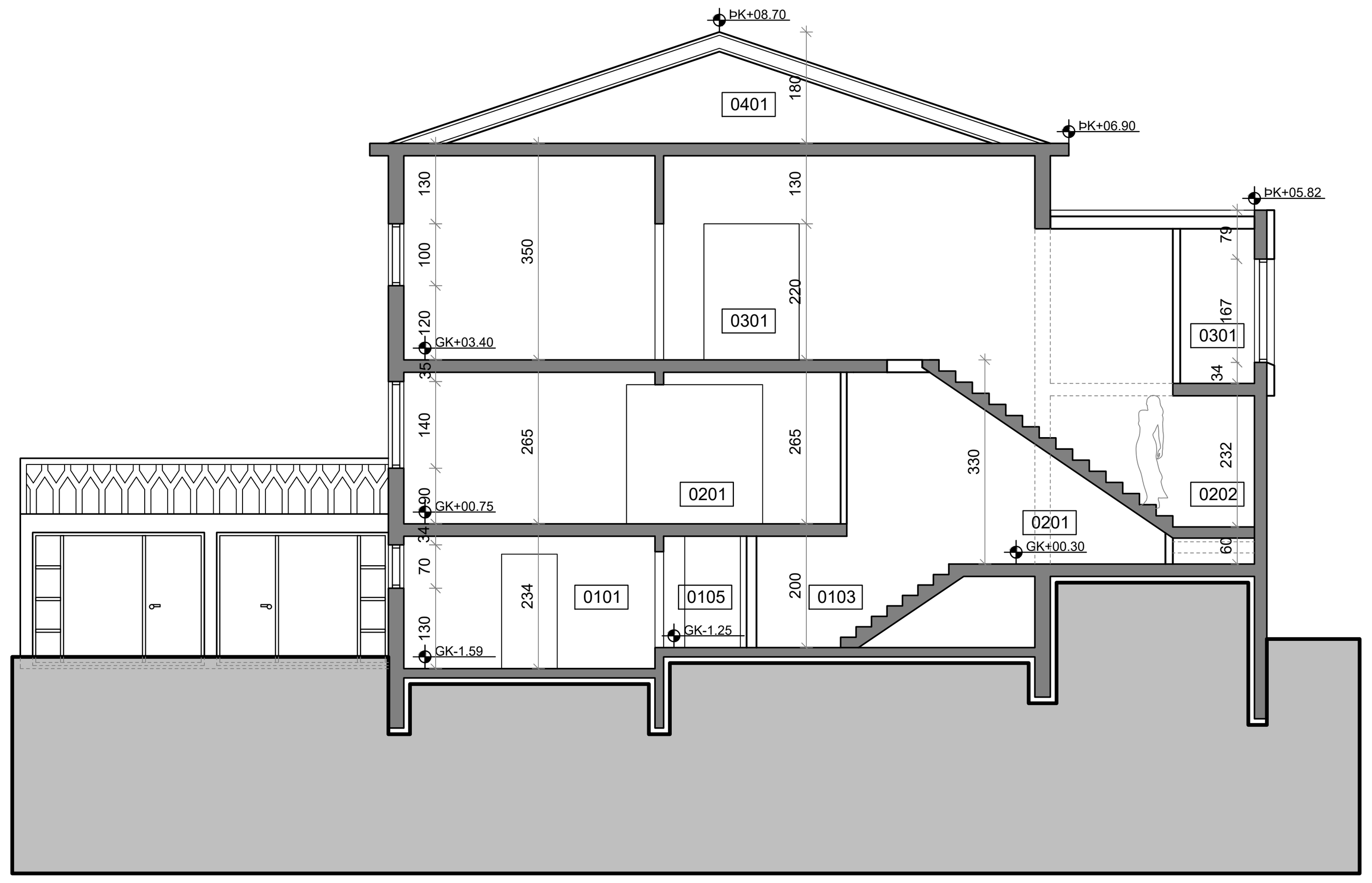
VERK:	H44		
KVARÐI:	1:500/1:100	TEIKNAÐ:	BDB
DAGS:	29.03.23	SKRÁ:	H20.DWG

ÚTI INNI
A R K I T E K T A R
ÞINGHOLTSSTRÆTI 27 101 REYKJAVÍK
SÍMAR 5527660 & 5627660 FAX 552 7661
NETFANG ui@ui.is VEFFANG www.ui.is
BALDUR Ó. SVAVARSSON ARKITEKTAR FAÍ
120357-5149
JÓN ÞÓR ÞORVALDSSON ARKITEKTAR FAÍ
021256-7579

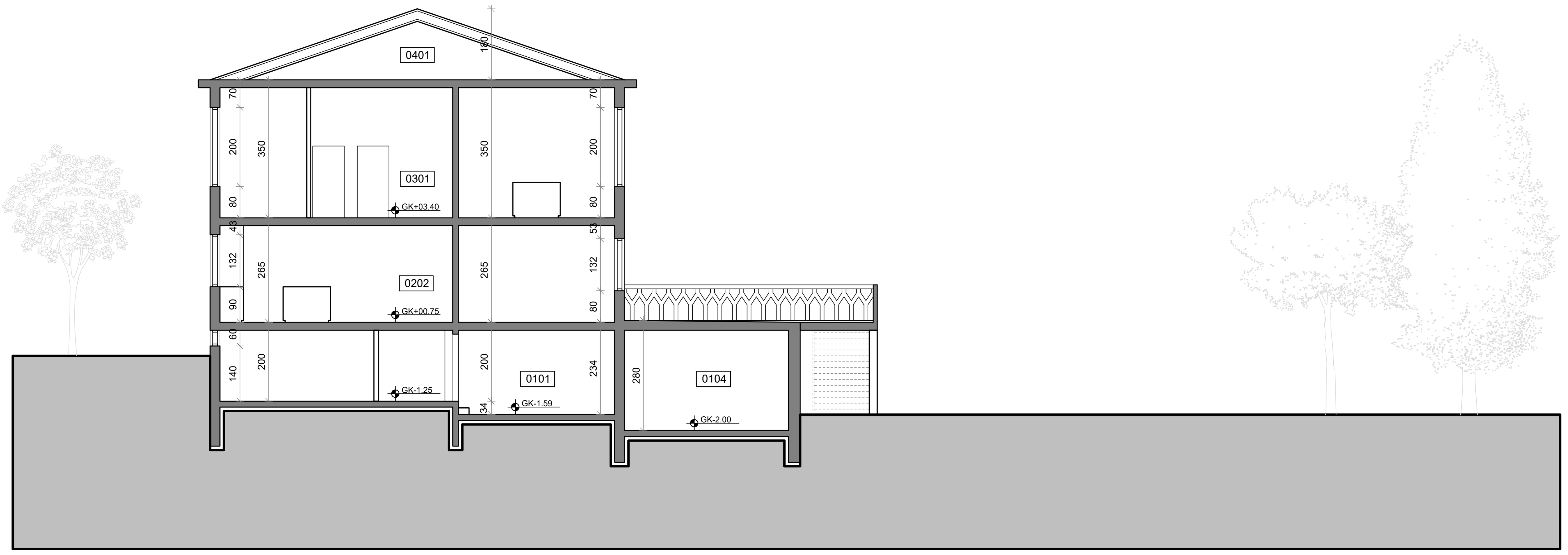
TEIKNINGANR: **A-100** BREYTING:



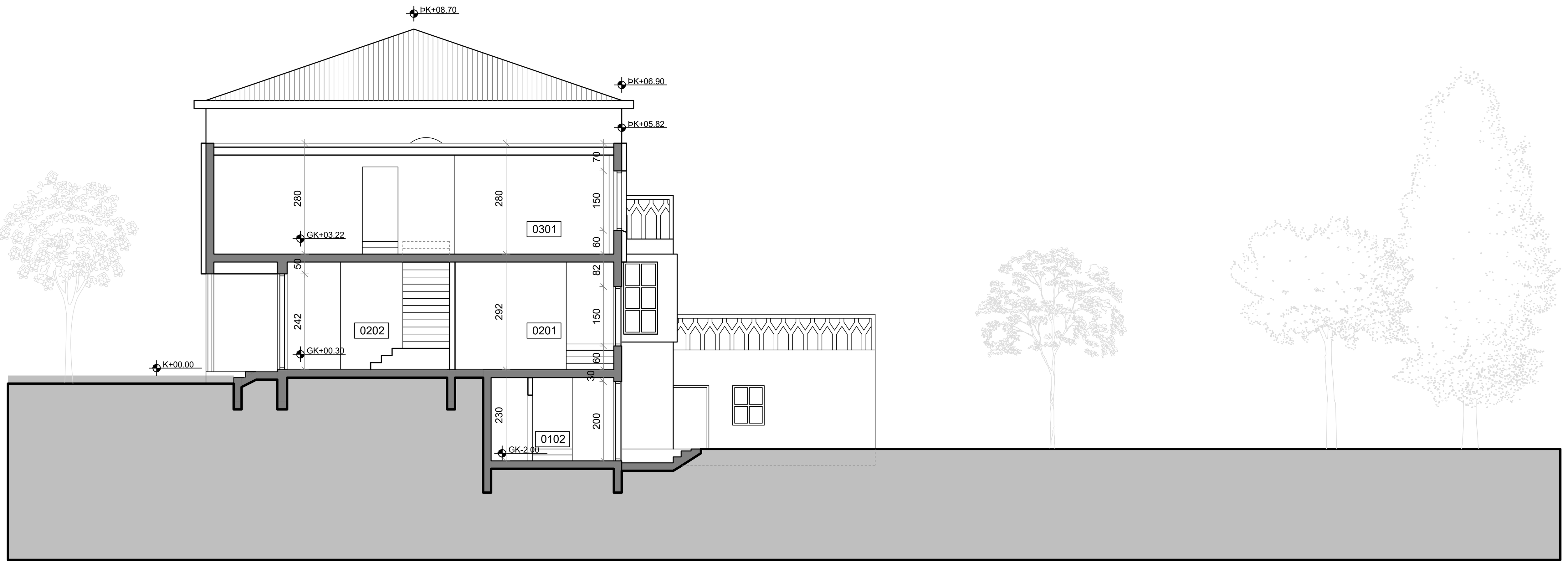
SNIÐ AA 1:100



SNIÐ BB 1:100



SNIÐ CC 1:100



SNIÐ DD 1:100

SKÝRINGAR

NF = Gólfniðurfall

LR = Loftræsting sbr. grein 10.2.5

0101 = Rýmisnúmer í samræmi við skráningatöflu

GK = Gólfkóti endanlegs gólfyfirborðs

K = Áætlaður kóti endanlegs yfirborðs utanhúss

ÞK = Kóti á frágengnum þakkanti

HL = Rafmagnstengi fyrir hleðslustöð

R = Reykskynjari, einn pr.hverja 80 m²

BO = Björgunarop um glugga sbr. grein 9.5.5

EI60 = Krafa á rými um 60 mín brunamótstöðu

REI90 = Krafa á burðarvirki um 90 mín brunamóttstöðu

SL= Slökkvitæki

C:

B:

A:

BREYTINGAR: DAGS:

VERKEFNI:

HÁTEIGSVEGUR 44, REYKJAVÍK

TEIKNING:

AÐALUPPDRÁTTUR

SNIÐ

VERK:	H44		
KVARÐI:	1:100	TEIKNAÐ:	BDB
DAGS:	29.03.23	SKRÁ:	H20.DWG

ÚTI INNI

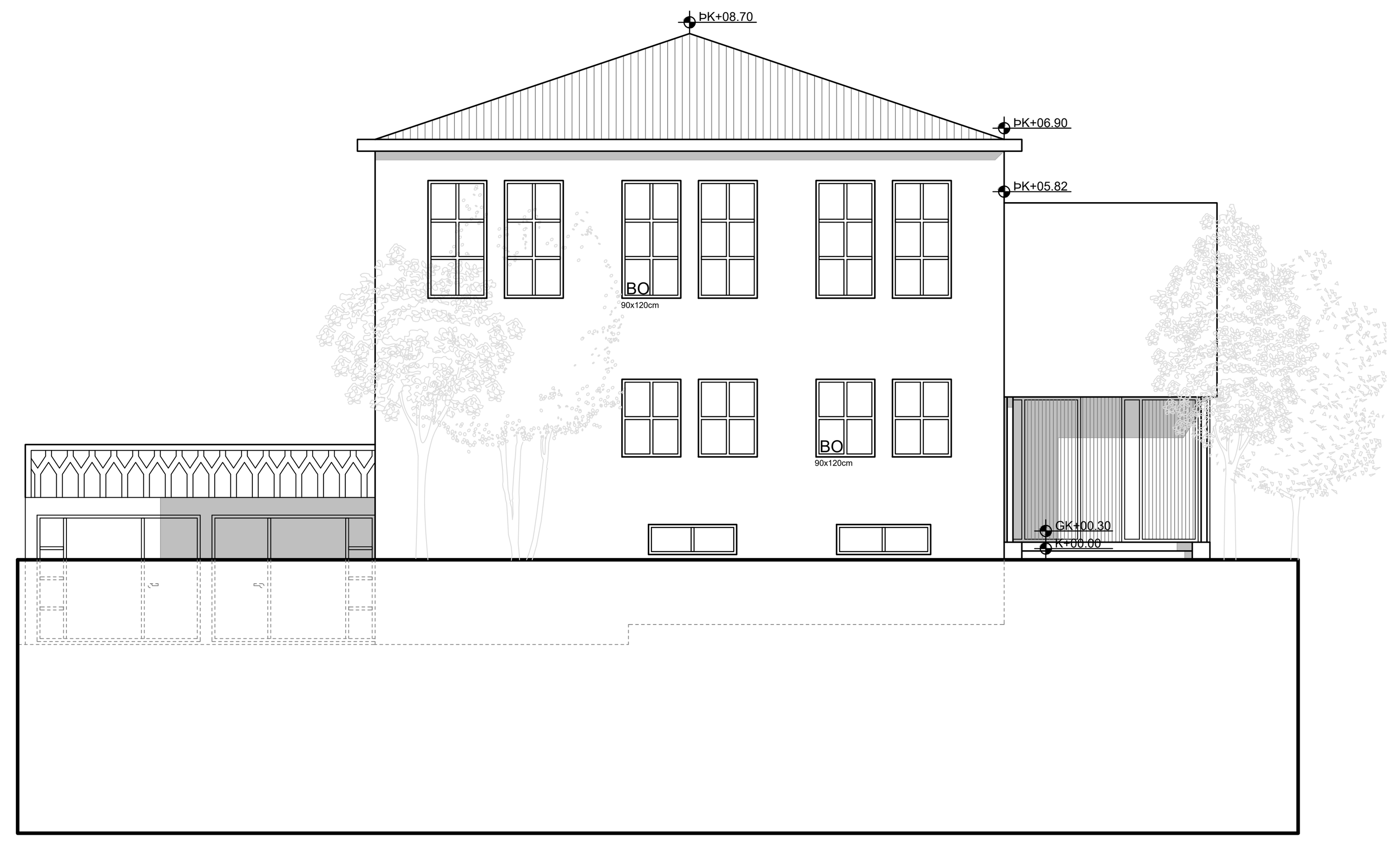
A R K I T E K T A R

ÞINGHOLTSSTRÆTI 27 101 REYKJAVÍK
SÍMAR 5527660 & 5627660 FAX 552 7661
NETFANG ui@ui.is VEFFANG www.ui.is

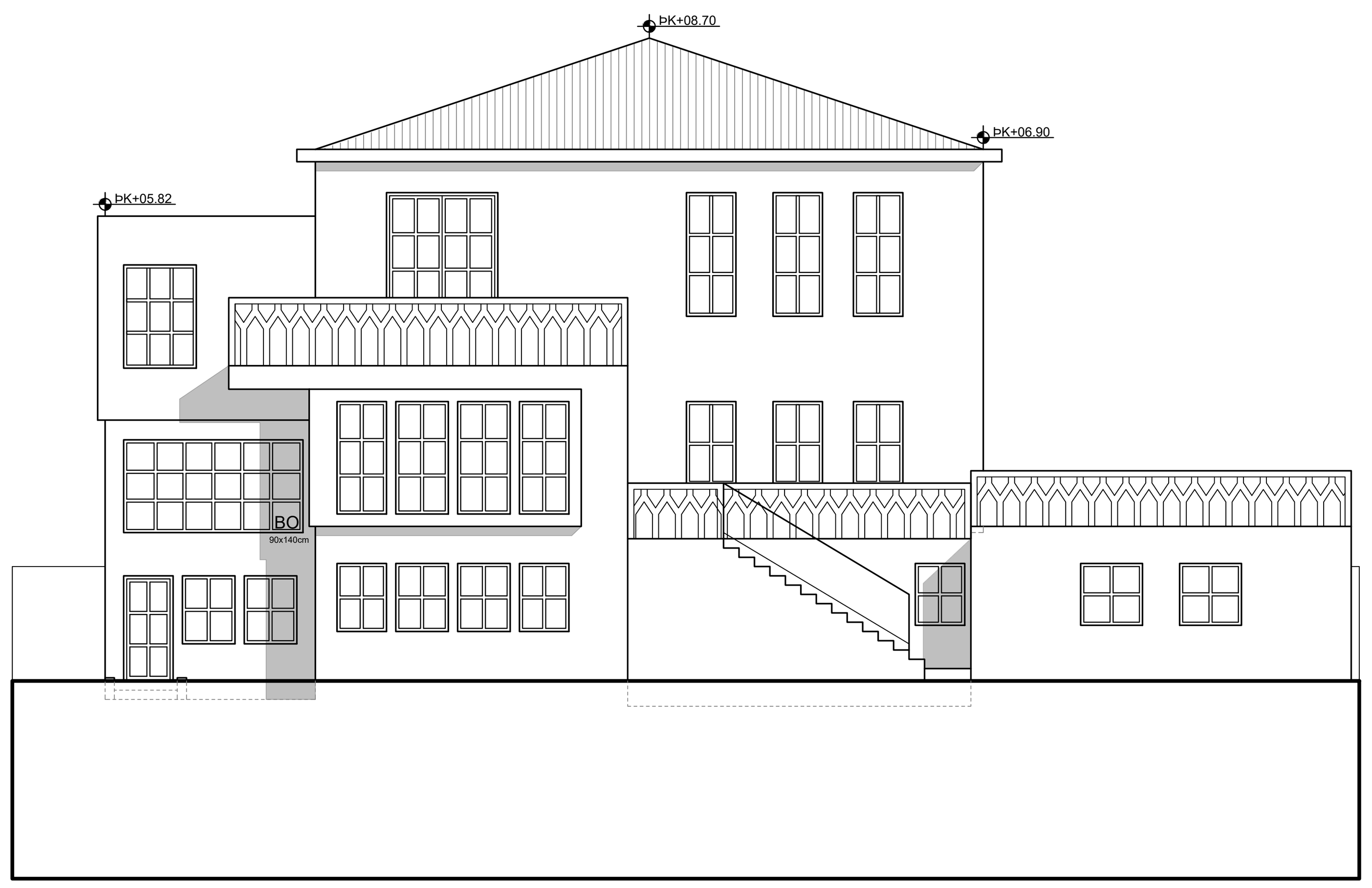
BALDUR Ó. SVAVARSSON ARKITEKTAR FAÍ
120357-5149

JÓN ÞÓR ÞORVALDSSON ARKITEKTAR FAÍ
021256-7579

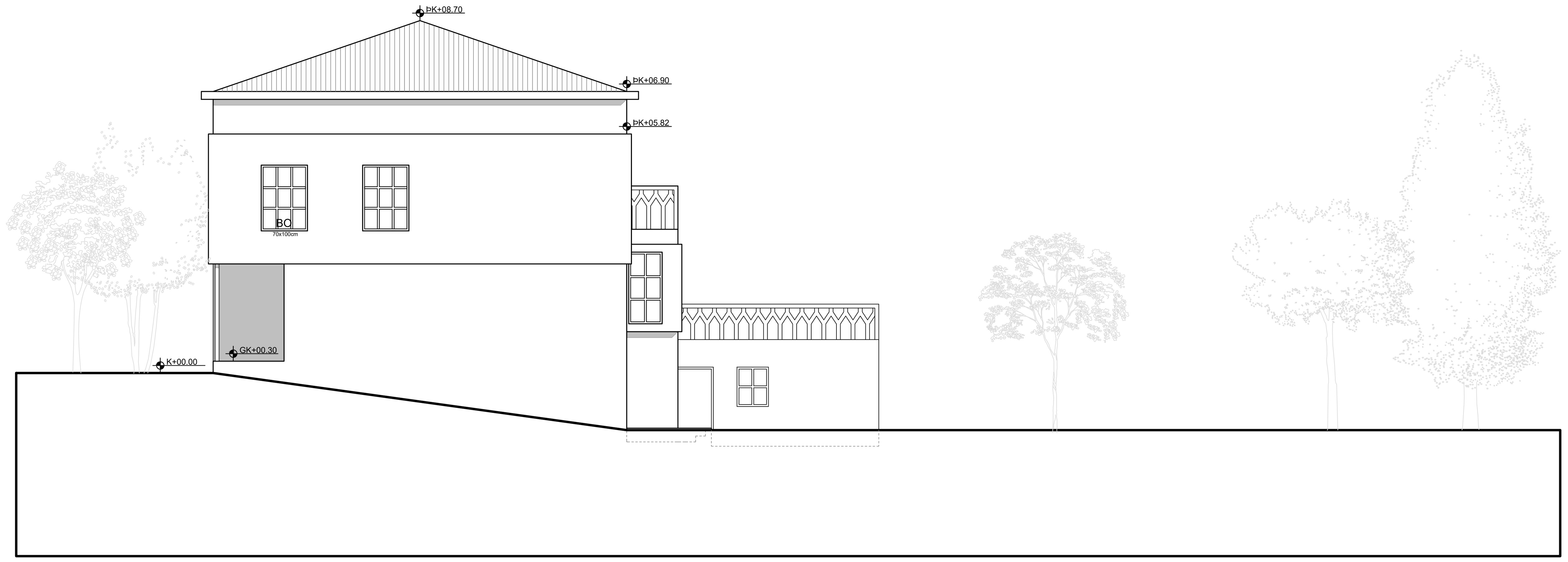
TEIKNINGANR: **A-101** BREYTING:



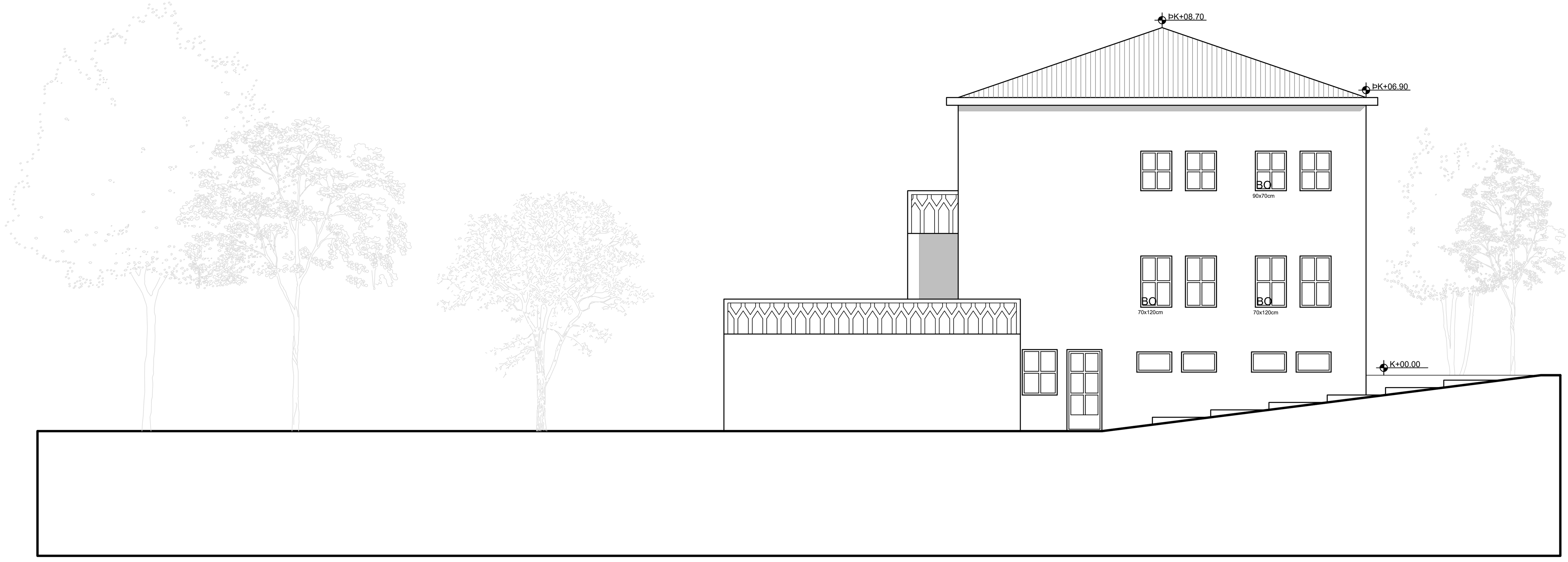
NORÐUR 1:100



SUÐUR 1:100



VESTUR 1:100



AUSTUR 1:100

SKÝRINGAR

NF = Gólfniðurfall

LR = Loftræsting sbr. grein 10.2.5

0101 = Rýmisnúmer í samræmi við skráningatöflu

GK = Gólfkóti endanlegs gólfyfirborðs

K = Áætlaður kóti endanlegs yfirborðs utanhúss

ÞK = Kóti á frágengnum þakkanti

HL = Rafmagnstengi fyrir hleðslustöð

R = Reykskynjari, einn pr.hverja 80 m²

BO = Björgunarop um glugga sbr. grein 9.5.5

EI60 = Krafa á rými um 60 mín brunamótstöðu

REI90 = Krafa á burðarvirki um 90 mín brunamóttstöðu

SL= Slökkvitæki

C:

B:

A:

BREYTINGAR: DAGS:

VERKEFNI:
HÁTEIGSVEGUR 44, REYKJAVÍK

TEIKNING:
AÐALUPPDRÁTTUR
ÚTLIT

VERK:	H44		
KVARÐI:	1:100	TEIKNAÐ:	BDB
DAGS:	29.03.23	SKRÁ:	H20.DWG

ÚTI INNI
A R K I T E K T A R
ÞINGHOLTSSTRÆTI 27 101 REYKJAVÍK
SÍMAR 5527660 & 5627660 FAX 552 7661
NETFANG ui@ui.is VEFFANG www.ui.is

BALDUR Ó. SVAVARSSON ARKITEKTAR FAÍ
120357-5149

JÓN ÞÓR ÞORVALDSSON ARKITEKTAR FAÍ
021256-7579

TEIKNINGANR: A-102 BREYTING:

Skráningartafla: Háteigsvegur 44, Reykjavík | **Skrásetjari:** Brynjar Darri Baldursson
Landeignanúmer: 103547 | **Kennitala:** 1501932659
Matshlutanúmer: 01 | Prenta | Útgáfa: 5.00 | **Dags.:** 29.3.2023

Uppskipting og lýsing					**Stærðir**												
D0	D1	D2	D3	D4	D5	D5M	D6	D7	D8	D9	D10a	D10b	D11	D12	D13	D14	D15
Lokun	Rými hæð-röð	Notkun texti	Höfuð-flokkun	Eignar-hald	Botnflötur m²	Milliflötur m²	Stigar m²	Op m²	Brúttóflötur m²	Brúttóflötur sh < 1,8	Salarhæð min	Salarhæð max	Brúttó rúmmál m³	Nettóflötur m²	Birt flatarmál m²	Reiknitala skiptarúmmáls	Skipta-rúmmál m³
		Matshluti			500,3	0,0	8,5	7,0	493,3	2,0			1.411,6	428,2	468,4		1.213,140
		Botn											29,8				
	01	**1. Hæð**			201,9	0,0	3,5	0,0	201,9	2,0			482,5	172,4	177,0		
A	0101	**Geymsla**	N	0202	61,5				61,5	0,0	2,00	2,34	140,1	54,0	61,5	2,28	123,120
A	0102	**Geymsla**	N	0201	38,8				38,8	0,0	2,30	2,34	90,5	32,9	38,8	2,33	76,657
A	0103	**Stigi**	N	0201	4,3		3,5		4,3	0,0	2,00	2,00	8,6	3,5	4,3	2,00	7,000
A	0104	**Geymsla**	N	0202	14,2				14,2	0,0	2,80	2,80	39,8	10,7	14,2	2,80	29,960
A	0105	**Gangur**	N	X	22,0				22,0	2,0	1,70	2,00	43,5	18,3			
A	0106	**Tækni**	T	X	2,9				2,9		2,00	2,00	5,8	1,6			
A	0107	**Bílgeymsla**	B	0202	58,2				58,2		2,50	2,80	154,2	51,4	58,2	2,65	136,210
	02	**2. Hæð**			149,3	0,0	5,0	2,2	147,1	0,0			404,1	123,6	147,1		
A	0201	**Íbúð**	N	0201	138,8			2,2	136,6		2,65	2,92	373,4	120,1	136,6	2,69	323,069
A	0202	**Íbúð**	N	0202	10,5		5,0		10,5		2,92	2,92	30,7	3,5	10,5	2,92	10,220
B	0203	**Verönd**	S	X	6,3				6,3								
C	0204	**Verönd**	S	0201	60,0				60,0							1,00	60,000
	03	**3. Hæð**			149,1	0,0	0,0	4,8	144,3	0,0			495,2	132,2	144,3		
A	0301	**Íbúð**	N	0202	149,1			4,8	144,3		2,80	3,60	495,2	132,2	144,3	3,32	438,904
C	0302	**Svalir**	S	0202	8,0				8,0							1,00	8,000
C	0303	**Þak**	F	X	130,0					130,0	0,00	1,80	117,0				

Athugasemdir

Sameignir sumra

Eignar-hald	Notkun texti	Y-eignarhald	Notkun texti	Reikni-regla	Eignarhlutur

Skiptarúmmál

Eignar-hald	Notkun texti	Birt flatarmál m²	Séreign m³ án sameignar	Séreign og sameign m³
0201	**Íbúð**	179,7	466,726	466,726
0202	**Íbúð**	288,7	746,414	746,414
	Alls	**468,4**	1.213,140	**1.213,140**

SKÝRINGAR

NF = Gólfniðurfall

LR = Loftræsting sbr. grein 10.2.5

0101 = Rýmisnúmer í samræmi við skráningatöflu

GK = Gólfkóti endanlegs gólfyfirborðs

K = Áætlaður kóti endanlegs yfirborðs utanhúss

ÞK = Kóti á frágengnum þakkanti

HL = Rafmagnstengi fyrir hleðslustöð

R = Reykskynjari, einn pr.hverja 80 m²

BO = Björgunarop um glugga sbr. grein 9.5.5

EI60 = Krafa á rými um 60 mín brunamótstöðu

REI90 = Krafa á burðarvirki um 90 mín brunamóttstöðu

SL= Slökkvitæki

C:

B:

A:

BREYTINGAR: DAGS:

VERKEFNI:
HÁTEIGSVEGUR 44, REYKJAVÍK

TEIKNING:
AÐALUPPDRÁTTUR
SKRÁNINGATAFLA

VERK: H44
KVARÐI: - TEIKNAÐ: BDB
DAGS: 29.03.23 SKRÁ: H20.DWG

ÚTI INNI
A R K I T E K T A R
ÞINGHOLTSSTRÆTI 27 101 REYKJAVÍK
SÍMAR 5527660 & 5627660 FAX 552 7661
NETFANG ui@ui.is VEFFANG www.ui.is

BALDUR Ó. SVAVARSSON ARKITEKTAR FAÍ
120357-5149

JÓN ÞÓR ÞORVALDSSON ARKITEKTAR FAÍ
021256-7579

TEIKNINGANR: **A-103** BREYTING: